



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG BERITIKAD  
BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh  
Gelara Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh**

**PRIYO ADI WIBOWO**

**NPM. 5116500151**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL  
2019**

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**

**Priyo Adi Wibowo**

NPM. 5116500151

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

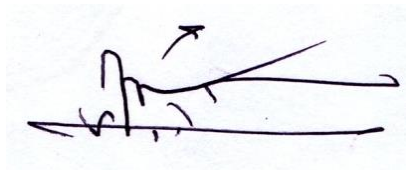
Tegal, Oktober 2019

Pembimbing I



**Dr. H. Nuridin S.H., M.H**  
NIDN 0610116002

Pembimbing II



**Dr. H. Sanusi, S.H., M.H**  
NIDN 0609086202

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag**  
NIDN. 0615067604

## HALAMAN PENGESAHAN

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

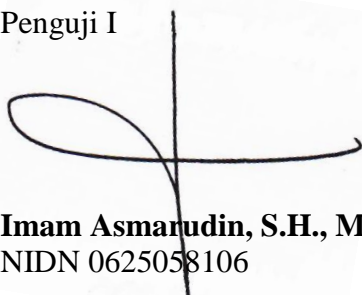
**Priyo Adi Wibowo**

NPM. 5116500151

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

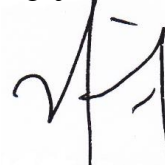
Tegal, Oktober 2019

Penguji I



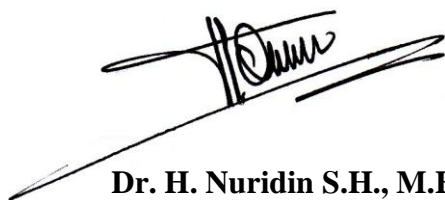
**Imam Asmarudin, S.H., M.H**  
NIDN 0625058106

Penguji II



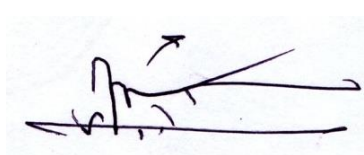
**Kanti Rahayu, S.H., M.H**  
NIDN 0620108203

Pembimbing I



**Dr. H. Nuridin S.H., M.H**  
NIDN 0610116002

Pembimbing II



**Dr. H. Sanusi, S.H., M.H**  
NIDN 0609086202

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag**  
NIDN. 0615067604

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Priyo Adi Wibowo  
NPM : 5116500151  
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 15 Desember 1995  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat adengan sebenarnya.

Tegal, Oktober 2019

Yang membuat pernyataan,



Priyo Adi Wibowo

## ABSTRAK

**Wibowo, Priyo Adi.** *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli.* Skripsi. Tegal: Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal. 2019.

Itikad baik merupakan faktor yang paling penting dalam hukum karena tingkah dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi ada juga dalam peraturan yang berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan oleh karena peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: 1) perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl, 2) akibat hukum perjanjian jual beli yang obyek hukumnya telah diletakkan sita eksekusi pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan pendekatan penelitian hukum yuridis normatif. Sumber data utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan metode pengumpulan data studi kepustakaan dan dokumen. Metode analisis data dengan deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: 1) Perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl yaitu ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Jadi Akte Pengikatan Jual Beli atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III; 2) Akibat hukum perjanjian jual beli yang obyek hukumnya telah diletakkan sita eksekusi pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl mengingat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Tgl dan Berita Acara sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks./2013/PN.Tgl telah diterbitkan tidak sejalan dengan isi dan maksud dari Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, maka Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II adalah cacat juridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat. Sedangkan Akta Nomor: 01 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 dan Akta Nomor: 03 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 telah dinyatakan merupakan produk bukti yang sah yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan kewenangannya. Maka Penggugat secara hukum merupakan pembeli yang beritikad baik dan dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa I dan objek sengketa II.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi, dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Itikad Baik, dan Jual Beli.

## ABSTRACT

**Wibowo, Priyo Adi.** *Legal Protection of Parties in Good faith in the Sale and Purchase Agreement*. Skripsi. Tegal: Law Faculty Faculty of Law Study Program, Tegal Pancasakti University. 2019.

Good faith is the most important factor in law because the behavior of members of the community is not always regulated in legislation, but there are also rules based on the agreement of each party and because these regulations are only made by ordinary people, the regulations -the rules are not perfect.

This study aims to determine: 1) legal protection of parties in good faith in the sale and purchase agreement in the decision Number 7 / Pdt.G/2019/PN.Tgl, 2) due to the law of the sale and purchase agreement where the legal object has been confiscated execution in the decision Number 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl. The type of research used is library research with normative juridical legal research approaches. The main data source used in this research is secondary data with the method of collecting literature and document study data. Methods of data analysis with qualitative descriptive.

The results of the study can be concluded that: 1) Legal protection of parties in good faith in the sale and purchase agreement in the decision Number 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl namely the provisions of Article 1338 of the Civil Code. So the Purchase Binding Agreement on Case Object I and Case Object II is legally valid and has binding legal force against Plaintiffs and Defendants II and Defendants III; 2) The legal consequences of the sale and purchase agreement which the legal object has been placed confiscated in the execution of decision Number 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl considering the Determination of the Chairman of the Tegal District Court Number 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Tgl and Minutes Confiscation of Execution Number 1/Ba.Pdt.Eks./2013/PN.Tgl has been issued is not in line with the content and purpose of the Supreme Court Circular No. 5 of 1975 dated 1 December 1975, the Sita Execution that had been placed on Case Object I and Object Case II was a juridical defect and had no binding legal force and had to be immediately appointed. Whereas Deed Number: 01, the Binding of Sale and Purchasing on September 5, 2017 and Deed Number: 03, Binding of Sale and Purchasing, September 5, 2017, has been declared as a valid proof product made by a Notary in accordance with its authority. Then the Plaintiff is legally a buyer in good faith and declared as the legal owner of the disputed object I and disputed object II.

Based on the results of this study are expected to be material information and input for students, academics, practitioners, and all those who need it in the Faculty of Law, University of Pancasakti Tegal.

**Keywords:** Legal Protection, Goodwill, and Buying and Selling

## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah, Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- Kedua orang tua tercinta, yang selalu memberikan doa, semangat dalam penyusunan skripsi ini.
- Semua keluargaku, yang telah memberikan kebahagiaan hidup dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- Sahabat-sahabatku seperjuangan di Fakultas Hukum yang selalu mendukung dan berjuang bersama-sama dalam menggapai sarjana.
- Almamater tercinta UPS Tegal.

## **MOTTO**

- Resiko terbesar adaklah tidak mengambil risiko apapun. Di dunia yang berubah sangat cepat ini, satu-satunya strategi yang dijamin gagal adalah tidak mengambil risiko. (Mark Zuckerberg)
- Jika Anda tidak bisa terbang maka larilah. Jika anda tidak bisa berlari, maka jalanlah. Jika anda tidak bisa berjalan, maka merangkaklah, tapi apa pun yang anda lakukan, anda harus terus bergerak maju. (Martin Luther King Jr.)
- Membuat rencana adalah mudah, membuat rencana yang baik tidak semudah itu. Tapi, yang paling sulit adalah melaksanakan rencana yang sederhana dengan baik. (Mario Teguh)



## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkat, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan sesuai pada waktunya. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak sehingga kendala yang dihadapi tersebut dapat di atasi. Pada kesempatan ini ucapan terima penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Burhan Eko Purwanto, M. Hum, selaku Rektor UPS Tegal.
2. Bapak Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Bapak Dr. H. Nuridin S.H., M.H, selaku Pembimbing I yang selalu memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H, selaku Pembimbing II, atas waktunya untuk membimbing pembuatan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan tepat waktu.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan skripsi.
6. Segenap jajaran bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang turut memberikan banyak bantuan dan pengarahan kepada penulis selama perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Kedua orang tua penulis, yang selalu memberikan doa, motivasi dan tidak pernah mengeluh dalam membimbingku menuju kesuksesan.
8. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah banyak memberikan masukan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna, sehingga penulis mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Tegal, Oktober 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
HALAMAN MOTTO .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Tinjauan Pustaka .....	11
F. Metode Penelitian .....	14
G. Sistematika Penulisan .....	17
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL .....	19
A. Tinjauan Umum Perjanjian .....	19
1. Pengertian Perjanjian .....	19
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	22
3. Subjek Hukum Perjanjian .....	27
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	28
5. Bentuk-Bentuk Perjanjian .....	32
6. Akibat Perjanjian .....	34
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli .....	36
1. Pengertian Jual Beli .....	36
2. Syarat Perjanjian Jual Beli .....	39

3. Asas Perjanjian Jual Beli .....	42
4. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli .....	45
5. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli .....	47
6. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli .....	50
7. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli .....	52
C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum .....	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	55
A. Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli pada Putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl .....	56
B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli yang Obyek Hukumnya telah Diletakkan Sita Eksekusi pada Putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl .....	73
BAB IV PENUTUP .....	80
A. Simpulan .....	80
B. Saran .....	81
DAFTAR PUSTAKA	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dipisahkan dari aktifitas jual beli. Kegiatan jual beli bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan, dimana pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang itu kepada pihak penjual. Kegiatan tersebut tidak lepas dari adanya suatu perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu persetujuan tertentu berupa rangkaian kata-kata sebagai gambaran dari suatu perhubungan antara kedua belah pihak. Seperti halnya dengan semua buah perbuatan manusia, maka gambaran ini tidak ada yang sempurna. Kalau orang mulai melaksanakan persetujuan itu, timbullah bermacam-macam persoalan yang pada waktu persetujuan terbentuk, sama sekali tidak atau hanya sedikit nampak pada alam pikiran dan alam perasaan kedua belah pihak.<sup>1</sup>

Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum. Di Indonesia ini hukum sangat dijunjung tinggi, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berisikan sebagai berikut, “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa Indonesia merupakan Negara

---

<sup>1</sup> Prodjodikoro, R. Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 102.

Hukum (*Rechtsstaat*) yang menjunjung tinggi prinsip-prinsip Negara Hukum, yaitu prinsip menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.<sup>2</sup>

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapa pun yang ia kehendaki (*asas pacta sunt servande*). Para pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.<sup>3</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan definisi tentang perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>4</sup>

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 29.

<sup>3</sup> Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 31.

<sup>4</sup> Prodjodikoro, R. Wirjono, *Op Cir*, hlm. 52.

<sup>5</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007, hlm. 1.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Maksudnya ialah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>6</sup>

Setiap perjanjian tunduk pada hukum perjanjian, sehingga perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subyektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” si pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Itikad baik merupakan faktor yang paling penting dalam hukum karena tingkah dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi ada juga dalam peraturan yang berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan oleh karena peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang

---

<sup>6</sup> Komariah, *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002, hlm. 175-177.

sempurna. Dalam pergaulan hidup ditengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik haruslah dilindungi dan sebaliknya pihak yang tidak jujur atau tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujurannya itu.

Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketetapan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

Itikad baik pelaksanaan perjanjian mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar itikad baik yang digunakan adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu norma yang obyektif. Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.<sup>7</sup> Pelanggaran atas asas itikad baik dalam suatu perjanjian menyebabkan tidak terpenuhinya syarat subyektif maupun syarat obyektif dari sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karenanya suatu perjanjian haruslah dinyatakan tidak mengikat dan batal demi hukum.

---

<sup>7</sup> Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, Jakarta: FH UII, 2017, hlm. 191.

Pentingnya asas itikad baik tentu menjadi hal yang pokok dalam setiap perjanjian, karena itikad baik selamanya harus dianggap ada pada setiap pihak pemegang kedudukan. Jika dalam Pasal 1338 KUH Perdata memerintahkan kepada pihak-pihak untuk beritikad baik, hal ini bertujuan agar tidak adanya itikad buruk atau hal-hal yang tidak patut dan sewenang-wenang dalam hal pelaksanaan perjanjian tersebut. Sehingga para pihak tidak merasa dirugikan atas ketidakpatutan tersebut. Sementara itu pengertian itikad baik dalam hal ini adalah bersifat dinamis. Yakni dalam hal melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan seiring dengan hati sanubari dari seorang manusia. Jadi perlu dipahami bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan orang lain. Dengan kata lain menggunakan kelicikan, paksaan ataupun penipuan pada saat membuat suatu perjanjian itu jelaslah sangat tidak diperbolehkan. Jadi pada pihak harus memperhatikan hal-hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalaian orang lain untuk menguntungkan diri pribadi.

Fenomena yang terjadi di masyarakat sering kali terjadi jual beli yang menimbulkan berbagai macam persoalan, khususnya dalam jual beli tanah, antara lain adanya jual beli tanah milik orang lain, tanah sedang menjadi jaminan, dan lain sebagainya. Tidak menutup kemungkinan dalam pelaksanaan perjanjian jual-beli tersebut terdapat suatu itikad buruk yang muncul dari kedua pihak yang membuat perjanjian. Entah apakah itikad buruk itu muncul sejak awal sebelum perjanjian dibuat antara kedua pihak ataupun setelah perjanjian itu telah disepakati. Tentu hal ini sangat merugikan bagi kedua pihak, terlebih apabila itikad buruk tersebut dilakukan oleh pihak penjual dari kebendaan yang diperjualbelikan.



Seperti halnya pada studi kasus penelitian ini, perjanjian jual beli antara pihak-pihak Trisno Soelijanto (Penggugat) dengan Koesanto Soelijanto (Tergugat II) dan Tjendrawati Santoso (Tergugat III). Kasus ini berawal pada tanggal 5 September 2017 telah terjadi kesepakatan jual beli 2 (dua) bidang tanah antara Trisno Soelijanto sebagai pembeli (Penggugat) dengan Koesanto Soelijanto dan Tjendrawati Santoso sebagai penjual (Tergugat II dan III) yaitu: Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1192 tercatat atas nama Koesanto Soelijanto (Tergugat II) dengan Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 dan Akte Kuasa No. 2 yang dibuat dihadapan Notaris Supardi di Semarang (Objek Perkara I) dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 789 tercatat atas nama Tjendrawati Santoso (Tergugat III) dengan Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 dan Akte Kuasa No. 4 yang dibuat dihadapan Notaris Supardi di Semarang (Objek Perkara II).

Objek perkara tersebut sebelumnya telah dilakukan kesepakatan jual beli dengan Undrianto Winarko (Tergugat I) dan telah dibatalkan melalui Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl telah diperbaiki oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 145/Pdt/2010/PT Smg dan kemudian oleh Putusan Mahkamah Agung RI/ Kasasi No. 2831K/Pdt/2010 telah dibatalkan, yang menyatakan bahwa kesepakatan jual beli tanggal 2 Februari 2006 atas sebidang tanah/bangunan rumah tinggal Sertifikat HGB No. 39 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum dan menghukum Koesanto Soelijanto dan Tjendrawati Santoso, dalam hal ini sebagai Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar/ mengembalikan uang sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan seketika setelah adanya Putusan dalam perkara ini, serta membayar ganti

kerugian kepada Penggugat sebesar 3% per tahun dari jumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dihitung mulai tanggal 3 Februari 2006 sampai dengan adanya pelunasan yang sah dari Para Tergugat kepada Penggugat.

Putusan Perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 tersebut diatas ternyata sudah diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 19 Oktober 2009 terhadap barang milik Tergugat I (Koesanto Soelijanto) dan Tergugat II (Tjendrawati Santoso) yaitu penyitaan terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1031/Kemandungan yang dikenal Perumahan Taman Sejahtera Gang 3 No. 35 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal dengan atas nama Tergugat II (Tjendrawati Santoso). Nilai jual objek tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang telah diletakkan sita persamaan tersebut adalah jauh lebih besar nilainya dari jumlah nilai ganti rugi berupa uang sebagaimana disebut dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI/ Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 Jo Putusan perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl yang jika ditaksir hanya lebih kurang Rp260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah), maka secara juridis adalah seharusnya objek tanah yang dimaksud dalam Sita Persamaan tersebut dieksekusi/dilelang terlebih dahulu.

Ternyata Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal tersebut di atas dan pelaksanaan sita eksekusi tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 15 Februari 2018 telah tidak mengindahkan isi amar Putusan 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg jo. No. 2831K/Pdt/2010 jo. No. 209PK/Pdt/2014 maka secara yuridis dapat dipandang sangat berlebihan, tidak proporsional serta tidak sesuai dengan amar putusan yang dimohonkan dieksekusi karenanya dikategorikan sebagai penetapan

yang cacat formal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga cukup beralasan menurut hukum untuk segera diangkat atas perintah *ex officio* dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal. Permintaan Tergugat I untuk melaksanakan sita eksekusi atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II bertentangan dengan hukum, karena dalam Putusan 9/Pdt.G/ 2009/PN Tgl jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg Jo. No. 2831K/Pdt/2010 Jo. No. 209PK/Pdt/2014 sita persamaan yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 19 Oktober 2009 terhadap sebidang tanah dengan SHM No. 1031/Kemandungan yang dikenal dengan Perumahan Taman Sejahtera Gang 3 No. 35 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal milik Tergugat II dan Tergugat III adalah telah dinyatakan sah dan berharga karenanya telah mempunyai kekuatan eksekutorial.

Akibat telah diletakkannya sita eksekusi atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II Penggugat mengalami kesulitan untuk balik nama terhadap Objek Perkara I dan Objek Perkara II untuk didaftarkan kepada Pemerintah RI c.q. Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Semarang c.q. Kantor Pertanahan Kota Tegal. Penggugat telah membayar sebagian besar dari harga tanah yang telah disepakati/ditentukan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual tersebut diatas dilakukan dihadapan Pejabat/Notaris yang sah maka pengikatan jual beli tersebut atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas adalah sah dan Penggugat adalah pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan benar. Oleh karenanya, Penggugat adalah cukup beralasan menurut hukum untuk dinyatakan sah sebagai pemilik atas objek perkara tersebut serta wajib dilindungi oleh Undang-Undang.

Hubungan yang dilakukan dalam setiap transaksi jual-beli tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dengan masalah hak dan kewajiban antara masing-masing pihak yang bertransaksi. Perjanjian sebagai wadah yang mempertemukan antara kepentingan pihak yang satu dengan pihak yang lain, khususnya dalam hal pembuatan perjanjian jual beli. Oleh karena itu adanya perjanjian dalam setiap transaksi jual-beli menjadikan syarat awal adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk membuktikan adanya itikad baik diantara mereka.

Itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum. Berawal dari latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan menetapkan judul skripsi “Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan atas uraian latar belakang di atas, maka perumusan masalah yang hendak dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl?
2. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli yang obyek hukumnya telah diletakkan sita eksekusi pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl.
2. Untuk mengetahui akibat hukum perjanjian jual beli yang obyek hukumnya telah diletakkan sita eksekusi pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dari segi teoritis maupun dari segi praktis. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis, diharapkan dapat dijadikan bahan kajian dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata tentang perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli dan memberikan dasar-dasar serta landasan guna penelitian lebih lanjut.
2. Secara praktis, memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait dengan kehati-hatian dalam perjanjian jual beli, sebaiknya memeriksa obyek tanah dengan teliti agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Sehingga ketika perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dan telah dilakukan prestasi terhadap perjanjian tersebut, tidak ada pihak yang membatalkan perjanjian secara sepihak dengan mengalaskan bahwa tanah itu tidak dapat diperjualbelikan, atau kemudian timbul orang lain mengaku sebagai pemilik sah dari objek jual beli. Bagi Penjual disarankan memberikan informasi yang benar atas barang yang ia hendak jual kepada pembeli.
3. Bagi penulis, memberikan masukan ilmu, gagasan, dan membangun pemikiran dalam menerapkan ilmu yang didapat di bangku kuliah dengan kenyataan yang ada di lapangan.

## E. Tinjauan Pustaka

Hamdaliah (2016) Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah, *LamLaj*, Vol. 1 No. 2, September 2016. Metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan mempelajari norma-norma hukum yang terkait dengan objek penelitian. Sumber hukum yang telah digunakan dalam penelitian ini adalah sumber utama hukum, sumber sekunder hukum, dan sumber daya lain yang tidak berasal dari literatur untuk mendukung analisis. Kasus yang termasuk dalam rangka untuk mengatasi masalah dengan baik dan tepat. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual, dengan mengacu pada ide-ide dan doktrin yang dikembangkan dalam hukum, terutama berkaitan dengan analisis masalah yang ditangani. Jenis penelitian ini adalah persediaan undang-undang. Aturan yang dikumpulkan akan menjadi acuan dalam menganalisis masalah seperti yang ditunjukkan dalam perumusan masalah penelitian ini.

Hasil ini menunjukkan bahwa: pertama, perlindungan hukum kepada pembeli itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dalam hal ini jual beli tanah mulai dari tahap pra-perjanjian sampai dengan pascakesepakatan tahap hingga pasca-kesepakatan tahap keharusan ditegakkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1341, Pasal 1491 dan Pasal 1942 KUH Perdata. Isi dari jual beli tanah juga harus rasional atau adil sesuai dengan konteks itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, Kedua, para hakim dalam pertimbangan mereka belum mendapat mendalam dan pemahaman yang konsisten tentang makna itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Standar yang diterapkan oleh hakim dalam mempertimbangkan adanya itikad baik dalam kasus tanah atau

pelaksanaan jual beli tanah adalah standar obyektif, yaitu dengan mengacu pada sikap para pihak dalam melakukan perjanjian. Hasil pemeriksaan atas isi dari perjanjian jual beli harus didasarkan pada rasionalitas dan keadilan.

Sutrisnoputra, I Nym Ary Sarna, Kadek (2016) Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli (Study Kasus Putusan No: 722/Pdt.G/2014/PN.Dps Tentang Jual Beli Rumah), *Kertha Semaya*, Vol. 04 No. 01, Februari 2016. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan sifat penelitian deskriptif yang menggunakan sumber data primer dan sekunder dengan teknik studi dokumen dan wawancara serta sumber bacaan yang berkaitan dengan permasalahan. Penelitian ini menggunakan teknik non *probability* sampling, yaitu *purposive sampling* dalam penentuan sample penelitian. Adapun keseluruhan data yang telah didapatkan akan dianalisis secara kualitatif.

Perjanjian jual beli yang terjadi mungkin saja menggunakan obyek milik pihak ketiga dalam kaitan dengan kasus ini pihak bank sebagai pihak ketiga yang memegang sertifikat tanah milik penjual (pembeli pertama) sebagai jaminan pembayaran cicilan rumah. itikad baik datang dari pihak pembeli kedua (penggugat) dengan membayar rumah tersebut kepada penjual (tergugat), dan sepakat menanggung sisa cicilan di bank milik pihak penjual (tergugat), tetapi sertifikat yang disimpan di bank tidak dapat ditarik oleh pembeli (penggugat) walaupun pemenuhan kewajiban telah dilakukan. Peristiwa hukum tersebut memunculkan masalah yakni implementasi perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dengan adanya Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum dari perjanjian jual beli yang obyek jual

belinya milik pihak tergugat dengan adanya Putusan Nomor 722/Pdt.G/2014/PN.Dps. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik adalah pertimbangan penggugat sebagai pembeli dan menyatakan sah perjanjian jual beli tersebut. Akibat Hukum dari perjanjian jual beli yang obyek jual belinya milik pihak tergugat, penggugat masih melanjutkan angsurannya maka objek jual beli yang miliknya pihak tergugat dikembalikan pada penggugat. Agar menjamin implementasi perlindungan hukum hendaknya penggugat menyiapkan bukti-bukti pembayaran pelunasan rumah.

Santosa, Keri (2017) Perlindungan Hukum bagi Pihak-Pihak yang Beritikad Baik dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb). *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2, Juni 2017. Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang didasarkan pada implementasi dalam upaya mendapatkan data primer didahului oleh penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder. Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris/PPAT, semua data yang diperoleh dianalisis secara kuantitatif.

Berdasarkan analisis tersebut, penulis menyimpulkan beberapa hal: Perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik (pembeli) di dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan apabila penjual membatalkan perjanjian, maka untuk akta perjanjian penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Untuk akta relaas tidak menjadi soal, apakah orang-orang yang hadir tersebut menolak untuk menandatangani akta itu. Misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam PT orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, maka cukup notaris menerangkan di dalam akta, bahwa para pemegang saham yang hadir telah



meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta otentik. Jaksa Penuntut umum harus teliti dan cermat dalam menyusun surat dakwaan, mengingat surat dakwaan merupakan dasar bagi hakim untuk menjatuhkan atau tidak menjatuhkan terhadap tergugat yang dihadapkan di muka persidangan, selain itu, juga harus mempunyai pengetahuan atau ilmu tentang hukum dengan baik, bukan hanya hukum secara formil, melainkan juga hukum secara materiil agar tidak salah dalam menentukan mana perbuatan yang sesuai dengan unsur yang didakwakan. Untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya, yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli, di mana pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek transaksinya itu. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang mendapat perlindungan hukum

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder. Sumber datanya dapat diperoleh melalui penelusuran dokumen. Penelitian pustaka yaitu dengan menelusuri literatur atau sumber-sumber data yang diperoleh dari buku-buku, kitab-kitab dan lainnya yang memiliki hubungan langsung atau tidak langsung dengan tema ini.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, yaitu meninjau permasalahan hukum secara normatif (boleh atau tidak boleh menurut

hukum yang berlaku). Metode penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.<sup>8</sup> Dalam penelitian yuridis normatif yang dipergunakan adalah merujuk pada sumber bahan hukum, yakni penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam berbagai perangkat hukum dalam menelaah konsep, teori, asas-asas hukum dengan permasalahan yang diteliti.

### 3. Sumber Data

Penelitian ilmu hukum normatif, sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.<sup>9</sup> Data penelitian yaitu data sekunder, sumber-sumber penelitian hukum terdiri dari atas dasar bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan fokus utama penelitian yaitu yuridis normatif, maka data-data yang hendak dikumpulkan adalah data-data sekunder dari hukum positif, yang meliputi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>10</sup> Metode pengumpulan data adalah teknik atau cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk pengumpulan data. Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara *library research* meliputi studi dokumen dan studi kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Studi kepustakaan diperoleh dari penelitian

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 14.

<sup>9</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 86.

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 25.

kepuustakaan yang bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep atau teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya.

## 5. Metode Analisis Data

Pengolahan data yaitu mengolah data sedemikian rupa sehingga data dan bahan hukum tersebut tersusun secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. Pengolahan data menggunakan metode deskriptif analisis artinya data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.<sup>11</sup>

Data yang telah dikumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan makna apa pun bagi tujuan penelitian. Pengolahan data demikian disebut klasifikasi, yaitu klasifikasi terhadap data dan bahan hukum yang telah terkumpul ke dalam kelas-kelas dari gejala-gejala yang sama atau yang dianggap sama. Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan bahan berujud kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan hukum tertulis.

Pengolahan bahan dilakukan dengan cara, melakukan seleksi data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis, hal tersebut dilakukan secara logis artinya ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya untuk mendapatkan gambaran umum dari hasil

---

<sup>11</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 107.

penelitian. Data yang dianalisis secara kualitatif, dengan kata lain bahwa analisis data lebih mengutamakan aspek menyeluruh dan mendalamnya dengan data yang bersangkutan, dari data yang sudah dikumpulkan akan dipilah-pilah untuk memperoleh pasal-pasal yang berisikan kaidah-kaidah hukum yang mengatur masalah perjanjian jual beli.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Bab I. Pendahuluan, dalam bab ini dikemukakan mengenai: latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II. Tinjauan Pustaka, dalam bab ini dikemukakan tinjauan mengenai tinjauan umum perjanjian (pengertian perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, subjek hukum perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, bentuk-bentuk perjanjian, akibat perjanjian), tinjauan umum tentang jual beli (pengertian jual beli, syarat perjanjian jual beli, asas perjanjian jual beli, subjek dan objek perjanjian jual beli, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli, bentuk-bentuk perjanjian jual beli, risiko dalam perjanjian jual beli) dan perlindungan hukum.

Bab III. Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam hal ini akan dijelaskan mengenai perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli pada putusan nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl dan akibat hukum perjanjian jual beli yang obyek hukumnya telah diletakkan sita eksekusi pada putusan nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl.

Bab IV. Penutup, yang terdiri atas simpulan dan saran, dalam hal ini akan diuraikan simpulan dan saran-saran dari penulis.

## BAB II

### TINJAUAN KONSEPTUAL

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) artinya persetujuan/perjanjian.<sup>12</sup> Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>13</sup> Sedangkan menurut Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>14</sup> Suatu perjanjian adalah suatu *recht handeling* artinya suatu perbuatan yang oleh orang-orang bersangkutan ditujukan agar timbul akibat hukum. Suatu perjanjian adalah hubungan timbal balik atau bilateral, maksudnya suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan konsekuensi dari hak-hak yang diperolehnya.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas.

---

<sup>12</sup> Subekti, R., & Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003, hlm. 338.

<sup>13</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 458.

<sup>14</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rincka Cipta, 2007, hlm. 363.

Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>15</sup>

Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.<sup>16</sup> Menurut Salim HS, perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya."<sup>17</sup>

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.<sup>18</sup> Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> Darus, Mariam, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumi, 2005, hlm. 89.

<sup>16</sup> Muljadi, Kartini & Widjaja, Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm. 92.

<sup>17</sup> Salim, HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 27.

<sup>18</sup> Widjaja, Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 91.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, dapat dipahami bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada oranglain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Perjanjian mengandung kata sepakat yang diadakan antara dua orang atau lebih untuk melakukan sesuatu hal tertentu. Perjanjian merupakan suatu ketentuan antara mereka untuk melaksanakan prestasi. Dalam kaitannya sebagai hukum yang berfungsi melengkapi saja, ketentuan-ketentuan perjanjian yang terdapat di dalam KUH Perdata akan dikesampingkan apabila dalam suatu perjanjian para pihak telah membuat pengaturannya sendiri.

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Akan tetapi, hal tersebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sesuatu sebab yang halal.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhi semua ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang tersebut di atas. Pernyataan sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian digolongkan ke dalam syarat subjektif atau syarat mengenai orang yang

melakukan perjanjian, sedangkan tentang suatu hal tertentu dan sebab yang halal digolongkan ke dalam syarat objektif atau benda yang dijadikan objek perjanjian. Hal-hal tersebut merupakan unsur-unsur penting dalam mengadakan perjanjian.

## 2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu diperlukan empat syarat, sebagai berikut:

- a. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian,
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan (perikatan),
- c. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek tertentu,
- d. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama disebut syarat *subjektif* karena mengenai para pihak dalam suatu perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat *objektif* karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perjanjian yang dilakukan.

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat diri

Sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian, dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu secara timbal balik. Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, jadi tidak boleh hanya karena kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya kesepakatan oleh karena tekanan salah satu pihak yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak.

Kesepakatan itu artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak. Berpedoman kepada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada sepakat yang sah karena:



- 1) Kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*),
- 2) Pemerasan/paksaan (*dwang*),
- 3) Penipuan (*bedrog*).

Unsur kekhilafan/kekeliruan dibagi dalam dua bagian, yakni kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona*. Dan kekhilafan barangnya dinamakan *error in substansia*. Mengenai kekhilafan/kekeliruan yang dapat dibatalkan, harus mengenai intisari pokok perjanjian. Jadi harus mengenai objek atau prestasi yang dikehendaki. Sedangkan kekhilafan/kekeliruan mengenai orangnya tidak menyebabkan perjanjian dapat batal (Pasal 1322 KUH Perdata).

Paksaan (*dwang*) terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Dalam hal ini paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan, misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian (Pasal 1324 KUH Perdata).

Mengenai pengertian penipuan (*bedrog*) ini terjadi apabila menggunakan perbuatan secara muslihat sehingga pada pihak lain menimbulkan suatu gambaran yang tidak jelas dan benar mengenai suatu hal. Untuk mengatakan terjadi suatu penipuan, maka harus ada kompleks dari muslihat-muslihat itu. Penipuan terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberi perizinan.

Suatu penipuan adalah apabila ada keterangan-keterangan yang tidak benar (palsu) disertai dengan kelicikan-kelicikan atau tipu muslihat dan harus

ada rangkaian kebohongan-kebohongan yang mengakibatkan orang menjadi percaya, dalam hal ini pihak tersebut bertindak secara aktif untuk menjerumuskan seseorang. Misalnya, perbuatan memperjualbelikan sebuah rumah yang bukan merupakan hak miliknya dengan memalsukan surat-suratnya.

b. Kecakapan para pihak pembuat perjanjian

Subjek untuk melakukan perjanjian harus cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Subjek hukum terbagi dua, yaitu manusia dan badan hukum. Menurut Pasal 1329 KUH Perdata “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap”. Jadi menurut ketentuan pasal ini, semua orang dianggap mampu atau cakap untuk mengikatkan diri dalam suatu persetujuan. Hal ini memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perbuatan hukum yang dinyatakan oleh undang-undang.

Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar perlu bahwa orang yang membuat perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian yang dibuatnya harus benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatan itu. Apabila dilihat dari sudut ketertiban umum, maka oleh karena orang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, sehingga sudah seharusnya orang itu sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya. Tegasnya syarat kecakapan untuk membuat perjanjian

mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata “barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat dihitung atau ditentukan”. Sebelumnya dalam Pasal 1332 KUH Perdata dikatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan.

Dengan demikian barang-barang di luar perdagangan tidak dapat menjadi objek perjanjian, misalnya, barang-barang yang dipergunakan untuk keperluan orang banyak, seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan udara. Perjanjian yang objeknya tidak tertentu atau jenisnya tidak tertentu maka dengan sendirinya perjanjian itu tidak sah. Objek atau jenis objek merupakan syarat yang mengikat dalam perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab pada syarat keempat untuk sahnya perjanjian tiada lain daripada isi perjanjian. Jadi dalam hal ini harus dihilangkan salah sangka bahwa maksud sebab itu di sini adalah suatu sebab yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian tersebut. Bukan hal ini yang dimaksud oleh undang-undang dengan sebab yang halal.

Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak dihiraukan

oleh undang-undang. Undang-undang hanya menghiraukan tindakan orang-orang dalam masyarakat. Jadi dimaksud dengan sebab atau causa dari sesuatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Yang dimaksud dengan halal atau yang diperkenankan oleh undang-undang menurut Pasal 1337 KUH Perdata adalah persetujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akibat hukum terhadap perjanjian bercausa tidak halal, perjanjian batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada. Jadi tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim.

Syarat sahnya suatu perjanjian dibedakan antara syarat objektif dan syarat subjektif, di dalam syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan perjanjian. Dengan kata lain bahwa tujuan yang mengadakan perikatan semula adalah gagal, maka dari itu tidak ada suatu alasan bagi pihak untuk menuntut di muka hakim. Dalam hal syarat subjektif, maka jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta perjanjian itu dibatalkan. Dalam hal ini yang berhak meminta pembatalan adalah yang merasa dirinya tertipu oleh suatu hal.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian di atas tidak ada diberikan suatu formalitas yang tertentu di samping kata sepakat para pihak mengenai hal-hal pokok perjanjian. Tetapi ada pengecualiannya terhadap undang-undang yang dibutuhkan bahwa formalitas tersebut untuk beberapa perjanjian baru dapat berlaku dengan suatu formalitas tertentu yang dinamakan perjanjian formal.

### 3. Subjek Hukum Perjanjian

Mengadakan suatu perjanjian, setiap subjek hukum harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat para pihak yang membuatnya. Jika subjek hukumnya adalah “orang” orang tersebut harus cakap hukum. Syarat-syarat “orang” yang cakap hukum oleh Abdulkadir Muhammad dalam hukum perdata Indonesia adalah:

- a. Seseorang yang sudah dewasa, pengetian dewasa yaitu sudah berumur 21 tahun dalam Hukum perdata.
- b. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah.
- c. Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum.
- d. Berjiwa sehat dan berakal sehat.<sup>20</sup>

Namun, jika subjeknya “badan hukum” harus memenuhi syarat formal suatu badan hukum.<sup>21</sup> Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro adalah sebagai berikut: “Suatu badan yang di samping manusia perorangan juga dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan kepentingan-kepentingan hukum terhadap orang lain atau badan lain.”

Syarat formil yang harus dipenuhi sehubungan dengan permohonan untuk mendapatkan status badan hukum, yaitu:

- a. Harus ada akta pendirian dari Notaris.
- b. Kewenangan untuk memberikan status Badan Hukum ada pada Kementerian Hukum dan HAM.

---

<sup>20</sup> Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 27.

<sup>21</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 3.

- c. Untuk mendapat status tersebut yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada Kementerian Hukum dan HAM melalui Ketua Pengadilan Negeri domisili perusahaan.<sup>22</sup>

Menurut Meyers sebagaimana dikutip oleh Abdulkadir Muhammad, menjelaskan bahwa syarat material badan hukum adalah:

- a. Ada harta kekayaan, bukan harta kekayaan pribadi anggota, pendiri atau pengurusnya.
- b. Ada tujuan tertentu,
- c. Ada kepentingan sendiri
- d. Ada organisasi yang teratur

Kedua jenis subjek hukum tersebut memiliki hak dan kewajiban yang sama dalam melakukan perjanjian. Oleh karena itu, dalam hukum perjanjian, yang dapat menjadi subjek hukumnya adalah individu dengan individu atau pribadi dengan pribadi, badan hukum dengan badan hukum.

#### **4. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Menyusun suatu perjanjian atau perjanjian, baik perjanjian itu bersifat bilateral dan multilateral maupun perjanjian dalam lingkup nasional, regional, dan internasional, harus didasari pada prinsip hukum dan klausul tertentu. Dalam Hukum Perdata dikenal beberapa prinsip dasar yang harus diterapkan dalam penyusunan perjanjian sehingga akan terhindar dari unsur-unsur yang dapat merugikan para pihak pembuat suatu perjanjian yang mereka sepakati. Prinsip dan klausul perjanjian dimaksud adalah sebagai berikut:

---

<sup>22</sup> <http://tidakdijual.com/content/pengertian-syarat-formal-dan-material-badan-hukum>. (20 Oktober 2019).

a. Asas Kebebasan Berperjanjian

Asas kebebasan berperjanjian dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>23</sup> Asas kebebasan berperjanjian adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- 3) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 4) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

b. Asas Konsensualitas

Suatu perjanjian timbul apabila ada consensus atau persesuaian kehendak antara para pihak. Dengan kata lain, sebelum tercapainya kata sepakat, perjanjian tidak mengikat. Konsensus tersebut tidak perlu ditaati apabila salah satu pihak menggunakan *paksaan, penipuan* ataupun terdapat *kekeliruan* akan objek perjanjian.<sup>24</sup>

Kata konsensualisme berasal dari kata latin *consensus* yang berarti sepakat. Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya

---

<sup>23</sup> Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 9.

<sup>24</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 5.

kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.<sup>25</sup>

Perjanjian menurut KUH Perdata secara umum bersifat konsensual, kecuali beberapa perjanjian tertentu merupakan perjanjian riil atau formal. Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Contoh dari perjanjian riil adalah utang piutang, pinjam pakai, dan penitipan barang. Dalam perkembangannya, suatu perjanjian dapat mengalami perubahan dari konsensual menjadi riil. Sebagai contoh, perjanjian jual beli menurut KUH Perdata pada asalnya merupakan perjanjian konsensual. Akan tetapi, perjanjian jual beli tanah menurut hukum agrarian yang berlaku sekarang merupakan perjanjian riil karena didasarkan pada hukum adat yang bersifat riil. Selanjutnya dikenal dengan perjanjian formal, yaitu perjanjian yang menurut undang-undang harus dituangkan dalam bentuk atau formalitas tertentu. Misalnya, perjanjian perkawinan.<sup>26</sup>

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda* )

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 16.

<sup>27</sup> Miru, Ahmad, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 5.



#### d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberika peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahapan praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkana di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.<sup>28</sup>

Black's Law Dictionary yang dimaksud itikad baik atau good faith adalah "*A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage*".<sup>29</sup> R. Subekti merumuskan itikad baik dengan pengertian bahwa Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.<sup>30</sup>

Asas itikad baik dalam bahasa hukumnya disebut de goedetrow. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mengenai asas itikad baik ini, terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan "persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

<sup>29</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, United States of America, 2004, hlm. 713.

<sup>30</sup> Samuel, M.P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 45.

Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dalam segi subjektif, berarti kejujuran. Hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Artinya sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu perjanjian itu seharusnya dapat membayangkan telah dipenuhinya syarat-syarat yang diperlukan. Itikad baik dalam segi objektif, berarti kepatuhan, yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan.

## **5. Bentuk-Bentuk Perjanjian**

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk

melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain.<sup>31</sup>

Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Ada fungsi akta notariel (autentik), yaitu:

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
- b. Sebagai bukti bagi pra pihak bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika sitentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>32</sup>

Suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut:

- a. Unsur Esensial. Unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Misalnya dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan

---

<sup>31</sup> Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 42-43.

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 43.

mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai harga dan barang dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

- b. Unsur *Naturalia*. Unsur *naturalia* merupakan unsur yang telah diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian unsur *naturalia* ini merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian.
- c. Unsur *Akseidentalia*. Unsur *aksidentalia* merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.<sup>33</sup>

## 6. Akibat Perjanjian

Akibat adalah pengaruh terhadap para pihak dan juga mengandung arti sebagai sanksi bagi pihak yang lalai melaksanakan kewajibannya. Suatu hal daripada ketidakjujuran dalam suatu perjanjian akan membawa akibat terhadap perjanjian itu sendiri.

Sebagaimana diketahui, bahwa hukum perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata menganut asas konsensualisme, artinya suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan di antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya bahwa pernyataan kedua belah pihak bertemu dalam sepakat. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian perjanjian mulai mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, terhitung sejak tercapainya kesepakatan para pihak.

---

<sup>33</sup> Miru, Ahmad, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm 31-32.

Di samping bentuk perjanjian konsensual seperti tersebut di atas ada pula bentuk perjanjian lainnya yaitu perjanjian formal dan perjanjian riil. Untuk kedua perjanjian itu tidak cukup hanya dengan kata sepakat tapi diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata.

Suatu perjanjian disebut formal akan menjadi sah apabila harus dilaksanakan dengan suatu tindakan tertentu, apabila tidak dilakukan maka perjanjian tersebut tidak sah. Untuk perjanjian perdamaian yang harus dilaksanakan secara tertulis, kalau tidak maka ia tidak sah. Demikian pula terhadap perjanjian riil, perjanjian itu menjadi atau mulai sah apabila telah dilaksanakan suatu penyerahan.

Akibat dari perjanjian diatur dengan tegas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dari sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Dengan istilah lain, pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum mempunyai kekuatan yang mengikat bagi mereka yang membuatnya. Jadi di sini para pihak yang mengadakan perjanjian itu diberi kesempatan untuk mengadakan atau menetapkan sendiri ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi mereka. Namun demikian seperti Pasal 1338 KUH Perdata telah menentukan bahwa perjanjian haruslah dilakukan dengan itikad baik.

Pasal 1341 KUH Perdata mengatakan bahwa pihak kreditur dapat mengajukan tuntutan pembatalan atas segala perbuatan debitur yang bersifat tidak

wajar dan merugikan. Secara tidak langsung pasal ini dapat merupakan reaksi dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, artinya apabila si debitur tetap memperlakukan kekayaannya dengan sewenang-wenang dalam arti tidak jujur atau tidak beritikad baik. Adapun mengenai akibat dari suatu perjanjian adalah sesuai dengan apa yang para pihak perjanjikan. Bila perjanjian untuk memberikan sesuatu atau menyerahkan sesuatu, para pihak harus melaksanakannya, sedangkan bila perjanjian untuk berbuat sesuatu, maka para pihak baru berbuat sesuai dengan yang diperjanjikan.

## **B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam KUH Perdata maupun KUH Dagang. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata.

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Di sini dapat diambil unsur *essensialia* dari jual beli, yaitu penjual menyerahkan barang (obyek jual beli), dan pembeli membayar harga.

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>34</sup> Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>35</sup> Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>36</sup> Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata

---

<sup>34</sup> Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2010, hlm. 243.

<sup>35</sup> Salim H.S., *Op Cit*, hlm. 49.

<sup>36</sup> *Ibid.*

sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.<sup>37</sup> Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu:

- a. Benda Bergerak, penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.
- b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh, penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.
- c. Benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.<sup>38</sup>

## 2. Syarat Perjanjian Jual Beli

---

<sup>37</sup> Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 127.

<sup>38</sup> Salim H.S., *Op Cit*, hlm. 49.



Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.<sup>39</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis . Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat

---

<sup>39</sup> Salim H.S., *Op Cit*, hlm. 33.

oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Menurut Pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/tidak sempurna apabila didasarkan: Kekhilafan (*dwaling*), Paksaan (*gevelde*), dan Penipuan (*bedrog*). Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUH Perdata. Dalam Pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang dibawah pengampuan
- 3) Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

- 1) memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.<sup>40</sup>

Prestasi dalam suatu perikatan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya. Misalnya : A menyerahkan beras kepada B 1 kwintal.
- 2) Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan.

Tanpa suatu kepentingan orang tidak dapat mengadakan tuntutan. Misalnya *Concurrentie Beding* (syarat untuk tidak persaingan). Contoh: A membeli pabrik sepatu dari B dengan syarat bahwa B tidak boleh mendirikan pabrik yang memproduksi sepatu pula. Karena A menderita kerugian, maka pabrik sepatu diganti dengan produk lain. Dalam hal ini B boleh mendirikan pabrik sepatu lagi, karena antara A dan B sekarang tidak ada kepentingan lagi.

---

<sup>40</sup> Miru, Ahmadi, *Op Cit*, hlm. 69.

3) Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

4) Prestasi harus mungkin dilaksanakan.<sup>41</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian.

Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.

### **3. Asas Perjanjian Jual Beli**

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

---

<sup>41</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: UPT Penerbitan Universitas Muhamadiyah, 2008, hlm. 148.

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan kontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>42</sup>

Asas kebebasan kontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>43</sup> Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 9 .

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 10.

c. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas iktikad baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Iktikad baik ada dua yaitu:

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.<sup>44</sup>

e. Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam Pasal 1317 KUH

---

<sup>44</sup> Rahardjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 45.

Perdata tentang janji untuk pihak ketiga. Namun, menurut Mariam Darus ada 10 asas perjanjian, yaitu:

- 1) Kebebasan mengadakan perjanjian
- 2) Konsensualisme
- 3) Kepercayaan
- 4) Kekuatan Mengikat
- 5) Persamaan Hukum
- 6) Keseimbangan
- 7) Kepastian Hukum
- 8) Moral
- 9) Kepatutan
- 10) Kebiasaan<sup>45</sup>

#### **4. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli adalah merupakan perbuatan hukum. Subjek dari perbuatan hukum adalah Subjek Hukum. Subjek Hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Oleh sebab itu, pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini:

- a. Jual beli suami istri. Pertimbangan hukum tidak diperkenankannya jual beli antara suami istri adalah karena sejak terjadinya perkawinan, maka sejak saat

---

<sup>45</sup> Badrulzaman, Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 108-120.

itulah terjadi pencampuran harta, yang disebut harta bersama kecuali ada perjanjian kawin. Namun ketentuan tersebut ada pengecualiannya yaitu:

- 1) Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada isteri atau suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.
  - 2) Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada isterinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
  - 3) Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.<sup>46</sup>
- b. Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris. Para Pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi dan bunga.
- c. Pegawai yang memegang jabatan umum. Yang dimaksud dalam hal ini adalah membeli untuk kepentingan sendiri terhadap barang yang dilelang.<sup>47</sup>

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Salim H.S., *Op Cit*, hlm. 50.



- a. Benda atau barang orang lain
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan
- d. Kesusilaan yang baik.<sup>48</sup>

Pasal 1457 KUH Perdata memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 KUH Perdata, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

## **5. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli**

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan

KUH Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:

- 1) Penyerahan Benda Bergerak, mengenai penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUH Perdata yang menyatakan Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik,

---

<sup>48</sup> Salim H.S, *Op Cit*, hlm. 51.

atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

- 2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak, mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.
  - 3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh, diatur dalam Pasal 613 KUH. Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.<sup>49</sup>
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Pasal 30 sampai dengan Pasal 52 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual yaitu sebagai berikut:

- 1) Menyerahkan barang
- 2) Menyerahterimakan dokumen
- 3) Memindahkan Hak Milik.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Miru, Ahmadi, *Op Cit*, hlm. 128.

<sup>50</sup> Salim H.S., *Op Cit*, hlm. 56.

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli.<sup>51</sup> Pasal 53 sampai 60 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pembeli. Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu:

- a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual
- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.<sup>52</sup>

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak. Kewajiban Pihak Pembeli adalah:

- a. Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji yang telah dibuat.
- b. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.

Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa Kewajiban dari pihak pembeli adalah merupakan Hak bagi pihak Penjual dan sebaliknya Kewajiban dari Pihak Penjual adalah merupakan hak bagi pihak Pembeli.

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 56.

<sup>52</sup> *Ibid*.

## 6. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada dua yaitu:

- a. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli secara lisan.
- b. Tulisan, yaitu perjanjian jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.<sup>53</sup> Mengenai Akta Autentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Berdasarkan inisiatif pembuatnya akta autentik dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Akta Pejabat (*acte amtelijke*). Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu.

---

<sup>53</sup> Rahardjo, Handri, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2003, hlm. 10.

b. Akta Para Pihak (*acte partij*). Akta Para Pihak adalah akta yang inisiatif pembuatannyadari para pihak di hadapan pejabat yang berwenang. Contohnya akta sewa menyewa.

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat untuk tujuan pembuktian namun tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.<sup>54</sup> Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari para pihak yang membuatnya. Hal ini bermakna kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dapat dipersamakan dengan akta autentik sepanjang para pembuat akta dibawah tangan mengakui dan membenarkan apa yang telah ditandatanganinya. Dengan kata lain akta di bawah tangan merupakan akta perjanjian yang baru memiliki kekuatan hukum pembuktian apabila diakui oleh pihak-pihak yang menandatanganinya sehingga agar akta perjanjian tersebut tidak mudah dibantah, maka diperlukan pelegalisasian oleh notaris, agar memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat seperti akta autentik.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta otentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya.<sup>55</sup> Maksudnya adalah bahwa jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan harus dapat membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut, Sedangkan apabila akta otentik disangkal oleh pihak lain, pemegang akta otentik tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut tetapi pihak yang

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm 10.

<sup>55</sup> Miru, Ahmadi, *Op Cit*, hlm. 15.

menyangkali yang harus membuktikan bahwa akta otentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta otentik adalah pembuktian kepalsuan.

## 7. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli

Di dalam hukum dikenal suatu ajaran yang dinamakan dengan Resicoleer. Resicoleer adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian.<sup>56</sup> Risiko dalam Perjanjian jual beli tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan, yaitu apakah:

### a. Barang telah ditentukan

Mengenai risiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam Pasal 1460 KUH Perdata. Hal pertama yang harus dipahami adalah pengertian dari barang tertentu tersebut. Yang dimaksudkan dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli.<sup>57</sup> Mengenai barang seperti itu Pasal 1460 KUH Perdata menetapkan bahwa risiko terhadap barang tersebut ditanggung oleh si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. Dapat dilihat bahwa ketentuan tersebut adalah tidak adil dimana pembeli belumlah resmi sebagai pemilik dari barang tersebut akan tetapi ia sudah dibebankan untuk menanggung risiko terhadap barang tersebut. Si pembeli dapat resmi sebagai pemilik apabila telah dilakukan penyerahan terhadap si pembeli. Oleh sebab itu, dia harus menanggung segala risiko yang dapat terjadi karena barang tersebut telah diserahkan kepadanya.

---

<sup>56</sup> Salim H.S., *Op Cit.*, hlm 103.

<sup>57</sup> Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 25.

Ketentuan Pasal 1460 ini dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 tahun 1963. Menurut Subekti, Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan Pasal 1460 tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.

b. Barang tumpukan

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli.<sup>58</sup> Oleh sebab itu dalam hal ini, risiko diletakkan kepada si pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah

c. Barang yang dijual berdasarkan timbangan, ukuran atau jumlah.

Barang yang masih harus ditimbang terlebih dahulu, dihitung atau diukur sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada si pembeli, boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Setelah dilakukannya penimbangan, penghitungan atau pengukuran, maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut adalah merupakan tanggung jawab dari si pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggungjawab dari pihak penjual. Hal ini diatur dalam Pasal 1461 KUH Perdata.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm 27.

<sup>59</sup> Miru, Ahmadi, *Op Cit.*, hlm 103.

### C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dibagi-bagi menjadi beberapa suku kata, yaitu perlindungan, hukum dan perlindungan hukum. Adapun perlindungan dalam kamus besar Bahasa Indonesia berasal dari kata “lindung” yang artinya menempatkan di balik atau di belakang sesuatu supaya tidak kelihatan. Definisi tersebut dengan kata lain berarti juga menjaga atau memberikan pertolongan supaya selamat. Dengan demikian kata “perlindungan” menurut kamus besar Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan atau hal melindungi, misalnya memberikan perlindungan para orang yang lemah.<sup>60</sup>

Pengertian hukum menurut kamus besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan penguasa atau pemerintah.<sup>61</sup> Pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedahkaedah dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan dalam pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>62</sup> Setelah melihat definisi perlindungan dan hukum, maka dapat dilihat bahwa pengertian perlindungan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah adanya jaminan hak dan kewajiban untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan sendiri maupun di dalam hubungan dengan manusia lainnya.<sup>63</sup>

Pendapat lain mengenai perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa nyaman terhadap kepentingan manusia yang dilindungi oleh

---

<sup>60</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002, hlm. 674.

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 410.

<sup>62</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2000, hlm. 25.

<sup>63</sup> *Ibid.*



hukum.<sup>64</sup> Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya ditujukan untuk semua warga negara tanpa terkecuali, dan dalam pelaksanaannya juga tidak membedakan berdasarkan kedudukan atau derajat seseorang. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum. yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>65</sup>

Menjalankan dan memberikan perlindungan hukum membutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif. Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

---

<sup>64</sup> Hermawan, Ari, *Perlindungan Hukum Pembantu Rumah Tangga Dari Perspektif Hukum Ketenagakerjaan*, Yogyakarta, 2004, hlm. 1.

<sup>65</sup> <http://seputarpengertian.blogspot.co.id/2014/01/seputar-pengertian-perlindunganhukum.html>, (20 Oktober 2019).

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum tidak hanya memberikan perlindungan terhadap individu sebagai bentuk pemenuhan hak dan kewajiban melainkan juga terhadap hak dan kewajiban masyarakat secara keseluruhan, atau dengan kata lain perlindungan hukum memberikan jaminan dari hukum untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan untuk dirinya sendiri dan hubungannya dengan pihak lain. Perlindungan hukum juga memberikan solusi dalam memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum sehingga dapat tercipta ketertiban dan keteraturan. Oleh karena itu, ketika terjadi pelanggaran hukum maka hak subyek hukum yang dilanggar tersebut harus mendapat perlindungan hukum. Adapun dalam hukum perdata, pelanggaran hukum terhadap hak dari setiap orang dapat disebabkan karena wanprestasi yang merupakan perikatan bersumber perjanjian dan perbuatan melawan hukum yang merupakan perikatan bersumber undang-undang.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan menguraikan dan memberi penjelasan hasil penelitian dan pembahasan mengenai hal-hal yang penulis kaji dalam penulisan hukum ini. Berdasarkan hasil penelitian melalui data yang penulis peroleh, dapat penulis laporkan sebagai berikut.

##### **A. Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli pada Putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl**

Rumusan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa itikad baik harus digunakan pada saat pelaksanaan suatu kontrak. Hal ini berarti bahwa pada waktu kontrak dilaksanakan, selain ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak yang wajib ditaati oleh para pihak, melainkan juga itikad baik sebagai ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis. Jadi, itikad baik berfungsi menambah (*aanvullend*) ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian.

Itikad baik memegang peranan tertinggi dalam tahap praperjanjian ataupun dalam tahap perjanjian. Begitu pentingnya itikad baik ini, sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua para pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini akan membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak tersebut harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

Pasal 1457 KUH Perdata merumuskan jual beli sebagai “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut.<sup>66</sup> Suatu kontrak terdiri dari serangkaian kata. Oleh karena itu, untuk menetapkan isi kontrak, perlu dilakukan penafsiran, sehingga dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam kontrak. Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak.<sup>67</sup> Sedangkan Itikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan atau diperjanjikan tersebut.<sup>68</sup>

Dilihat dari sudut pandang tindakannya di mana penjual mengaku barang tersebut merupakan milik penjual yang kemudian menjualnya pada pihak pembeli maka terjadi penipuan. Secara jelas hal tersebut yaitu kesesatan atau kekhilafan merupakan penyebab cacat kehendak yang terdapat dalam BW Pasal 1321 dan 1449 BW yang masing-masing menentukan sebagai berikut:

Pasal 1321 BW :

”Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Pasal 1449 BW :

“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.

---

<sup>66</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 27.

<sup>67</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 217.

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 252.

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.<sup>69</sup> Dalam hal pembeli beritikad baik maka dalam perlindungannya KUH Perdata dalam Pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan.

Pasal 1491 KUH Perdata:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUH Perdata, yaitu:

Pasal 1492 KUH Perdata:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

---

<sup>69</sup> Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 8.

Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan.

Pasal 1267 KUH Perdata:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Kasus di atas dilihat dari objeknya maka juga terjadi kesesatan (kekeliruan) di mana salah satu atau para pihak mempunyai gambaran yang keliru atas objek. Dikarenakan objek yang dijual oleh penjual sebenarnya bukanlah objek milik penjual sehingga terbentuk gambaran yang keliru mengenai kepemilikan objek jual beli. Di sini memang ada kesepakatan, di sini memang lahir suatu perjanjian dan perjanjian itu justru lahir karena ada yang sesat. Sehubungan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, di mana ditentukan, bahwa untuk sahny suatu perjanjian harus ada kata sepakat dan ini berkaitan dengan masalah “kehendak” dan “pernyataan kehendak” maka dalam peristiwa kesesatan, memang ada kehendak dan ada pernyataan yang didasarkan atas dan karenanya sama dengan kehendaknya. Dalam hal ada kesesatan/kekeliruan, maka ada kehendak dan pernyataan yang sama dengan kehendak. Seandainya yang bersangkutan tak tersesat/keliru, pasti tak muncul keinginan/kehendak untuk menutup perjanjian yang bersangkutan dan karenanya tidak ada pernyataan kehendak seperti itu.<sup>70</sup>

Menurut KUH Perdata, suatu perjanjian jual beli dianggap batal apabila barang yang dijual merupakan milik orang lain, dalam hal ini pembeli dapat

---

<sup>70</sup> Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 272-273.

menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga. Tetapi tuntutan itu menjadi batal, apabila pembeli mengetahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak mengalihkan barang tersebut.

Pasal 1471 KUH Perdata.

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Pasal ini menurut Subekti sukar dimengerti, karena bisa jadi seseorang menjual barang milik orang lain, tetapi pada saat penyerahannya barang tersebut sudah menjadi hak milik si penjual, dan hal ini sudah biasa terjadi dalam lalu lintas perdagangan dan sah menurut KUH Perdata. Lebih lanjut Subekti mengkritisi, pasal ini diambil begitu saja dari *Code Civil*, karena menurut *Code Civil* perjanjian jual beli sah dengan adanya kesepakatan di antara kedua belah pihak, sedangkan dalam sistem KUH Perdata, peralihan hak milik terjadi apabila penjual sudah menyerahkan barang kepada pembeli. Konsekuensinya, menurut yurisprudensi, pasal ini dibaca “dapat dibatalkan” (*vernietigbaar*).

Pasal 1473 KUH Perdata:

Perjanjian jual beli membebani kepada penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli. Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.

Pasal ini dengan tegas membebankan kewajiban kepada penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli, karena nantinya keterangan ini dapat menjadi pertimbangan bagi pembeli untuk melanjutkan kesepakatan jual beli. Keterangan yang tidak jujur dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli, tetapi pembeli mendapat perlindungan hukum dari penjual yang tidak jujur ini. Karena Pasal 1474 KUH Perdata

menyebutkan bahwa penjual memiliki dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya.

Penanggungan memiliki dua tujuan. *Pertama*, penjual harus menjaga bahwa si pembeli mempunyai bezit yang aman dan tentram dari benda yang dijual karena adanya eksekusi dan beban-beban yang ditimbulkan oleh bezit tersebut. *Kedua*, penjual harus menjamin adanya cacat-cacat tersembunyi dari benda yang dijual dan diserahkan. Hal ini juga dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1491 KUH Perdata yang mengatur tentang bentuk-bentuk kewajiban penanggungan yang dibebankan penjual yang terdiri dari dua hal:

1. Penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram;
2. Tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa, sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Penanggungan sebagaimana tercantum dalam butir 1 mewajibkan si penjual untuk menanggung setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada pihak ketiga. Apabila ada pihak ketiga yang merasa lebih berhak atas objek jual beli tersebut sehingga pembeli kehilangan haknya untuk menikmati benda tersebut secara aman dan tentram, maka si pembeli dapat menarik si penjual di depan pengadilan sebagai pihak yang diikutsertakan dalam proses tersebut.

Perjanjian jual beli ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memperluas atau mengurangi hak dan kewajibannya, tetapi undang-undang membatasi kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1494 KUH Perdata dan Pasal 1495 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa sekalipun dalam perjanjian disebutkan klausula tentang pembebasan penjual dari kewajiban



penanggungan, undang-undang dengan sendirinya menyatakan bahwa hal tersebut “batal” atau “dapat dibatalkan”. Sedangkan dalam Pasal 1495 KUH Perdata, disebutkan bahwa apabila pembeli telah mengetahui adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibeli dan ia berani mengambil resiko untuk menanggung sendiri untung rugi dari penghukuman tersebut, maka dengan sendirinya penjual terbebas dari kewajiban penanggungan. Pasal 1505 juga mengatur tentang pembebasan penjual dari kewajiban penanggungan, apabila pembeli mengetahui cacat yang terlihat dari barang tersebut.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang mendapatkan hukuman dari pengadilan untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang telah diberi telah dirumuskan dalam Pasal 1496 KUH Perdata, dimana pembeli berhak menuntut penjual untuk:

1. Pengembalian uang harga pembelian;
2. Pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu;
3. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;
4. Penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Perjanjian jual beli ini belum memindahkan hak milik atas barang. Perjanjian ini bersifat obligatoir, di mana para pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi berupa penyerahan bagi penjual dan pembayaran bagi pembeli. Peralihan hak milik dilakukan dengan melakukan penyerahan nyata (*feitelijke levering*), penyerahan ini sederhananya dilakukan dari tangan ke tangan di antara para pihak

yang melakukan hubungan hukum. Terhadap perjanjian obligatoir, ada kewajiban untuk melakukan penyerahan, yaitu dengan penyerahan nyata dan penyerahan yuridis. Penyerahan terhadap benda bergerak dapat dilakukan secara bersamaan. Sedangkan terhadap benda tidak bergerak, penyerahan dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan balik nama atas orang yang berhak.

Kasus perkara Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl pada penelitian ini, yaitu perjanjian jual beli antara pihak-pihak Trisno Soelijanto (Penggugat) dengan Koesanto Soelijanto (Tergugat II) dan Tjendrawati Santoso (Tergugat III). Pada tanggal 5 September 2017 telah terjadi kesepakatan jual beli 2 (dua) bidang tanah antara Trisno Soelijanto sebagai pembeli (Penggugat) dengan Koesanto Soelijanto dan Tjendrawati Santoso sebagai penjual (Tergugat II dan III) yaitu: Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1192 tercatat atas nama Koesanto Soelijanto (Tergugat II) dengan Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 dan Akte Kuasa No. 2 yang dibuat dihadapan Notaris Supardi di Semarang (Objek Perkara I) dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 789 tercatat atas nama Tjendrawati Santoso (Tergugat III) dengan Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 dan Akte Kuasa No. 4 yang dibuat dihadapan Notaris Supardi di Semarang (Objek Perkara II).

Berdasarkan dalil posita gugatan dihubungkan dengan jawaban Tergugat I, jawaban Tergugat II dan III maupun jawaban Turut Tergugat II dan alat bukti yang dimajukan oleh para pihak berperkara serta adanya hasil pemeriksaan setempat, maka dapat diperoleh fakta-fakta hukum yang saling dibenarkan oleh para pihak berperkara bahwa benar tanah objek perkara sebagaimana dimaksud Penggugat dalam perkara ini yaitu objek perkara I dan objek perkara II telah diletakkan Sita

Eksekusi oleh Juru sita Pengadilan Negeri Tegal berdasarkan Penetapan Nomor: 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tertanggal 8 Februari 2018 dan penetapan tersebut telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 15 Februari 2018 sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks./2013/PN.Tegal sebagai pemenuhan atas permohonan dari Tergugat I melalui kuasa hukumnya Yos. K Humba, S.H tanggal 6 Februari 2018.

Objek tanah dan bangunan yang diletakkan sita sebagaimana dimaksud adalah dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik sebagai usaha rumah makan oleh pengusahanya bernama Souw Tjwan Gin dan setempat dikenal dengan Rumah Makan “Ibu Gina” dengan status sewa dari Tergugat II dan Tergugat III untuk masa waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2020, dengan uang sewa sebesar Rp75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya yang dibayar secara bertahap dan telah dibayar uang sewanya sampai dengan tahun 2020 yang diterima oleh Tergugat III.

Ternyata bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III pernah terjadi sengketa perbuatan melawan hukum, dimana dalam perkara *aquo* Tergugat II dan III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat disertai dengan Ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 3% setiap bulan dari jumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Februari 2006 sampai dengan adanya pelunasan yang sah. Substansi amar Putusan Perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 jo. Putusan No. 145/Pdt/2010/PT Smg jo. Putusan No. 2831K/ Pdt/2010 jo. Putusan No. 209PK/Pdt/2014 tersebut ternyata sudah diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 19

Oktober 2009 terhadap barang milik Tergugat I (Koesanto Soelijanto) dan Tergugat II (Tjendrawati Santoso) yaitu penyitaan terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1031/Kemandungan yang dikenal Perumahan Taman Sejahtera Gang 3 No. 35 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal dengan atas nama Tergugat II (Tjendrawati Santoso), dan penyitaan tersebut telah dinyatakan Sah dan berharga, oleh karenanya mempunyai kekuatan eksekusitorial (dapat dilaksanakan).

Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh informasi dari petugas kelurahan setempat bahwa objek tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang telah diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal dalam Perkara Perdata No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tersebut adalah juga menjadi Jaminan hutang kepada Bank BCA dengan Hak Tanggungan peringkat pertama, dalam status angsuran berjalan lancar. Harga atau nilai jual objek tanah dan bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III yang telah diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal dalam Perkara Perdata No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tersebut adalah jauh lebih besar nilai jualnya dari jumlah nilai ganti rugi uang sebagaimana disebut dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI/Putusan Kasasi No.2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011Jo Putusan perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl;

Alasan diterbitkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl.tanggal 8 Februari 2018 selain didasarkan kepada adanya permohonan kuasa hukum Tergugat I yaitu Yos K Humba, S.H tanggal 6 Februari 2018 juga menyebut bahwa terhadap barang tidak bergerak/tetap milik para Termohon eksekusi telah diletakkan sita Jaminan (Persamaan) oleh Jurusita

Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 19 Oktober 2009 No.09/Ba.Pdt.G/2009/PN Tgl dan berdasarkan keterangan dari Kepala kantor Pertanahan Kota Tegal ternyata barang tetap tenah dan bangunan milik Termohon eksekusi yang terurai dalam SHM No.1031/Kemandungan tersebut masih melekat Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT. Bank Central Asia,Tbk. Pada saat diterbitkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl.tanggal 8 Februari 2018 ternyata belum ada penjelasan dari pihak PT. Bank Central Asia Tbk tentang bagaimana status hak tanggungan milik Termohon eksekusi (Tergugat II dan II dalam perkara *aquo*) tersebut, berapa sisa Jumlah nilai pinjaman, maupun tentang harga dari tanah dan bangunan milik Tergugat II dan III yang disita tersebut.

Lahirnya Akta Nomor 01 tentang Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 antara Koesanto Soelijanto selaku Penjual dengan Trisno Soelijanto sebagai Pembeli, Akta Nomor 02 tentang Kuasa tanggal 5 September 2017 dari Koesanto Soelijanto selaku Pemberi Kuasa kepada Trisno Soelijanto sebagai Penerima kuasa, Akta Nomor 03 tentang Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 antara Tjendrawati Santoso selaku Penjual dengan Trisno Soelijanto sebagai Pembeli, dan Akta Nomor 04 yaitu Kuasa tanggal 5 September 2017 dari Tjendrawati Santoso selaku Pemberi Kuasa kepada Trisno Soelijanto sebagai Penerima kuasa dibuat sebelum terbitnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl. tanggal 8 Februari 2018.

Walaupun hak kepemilikan tanah dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud Objek Perkara I dan Objek Perkara II tersebut diatas telah dipindahkan/dialihkan oleh Tergugat II dan III kepada Penggugat akan tetapi hak

sewa yang dimiliki oleh pengusahanya yang bernama Souw Tjwan Gin dan setempat dikenal dengan Rumah Makan “Ibu Gina” tetap dijalankan sebagaimana sediakala dan usaha rumah makan tersebut tetap berjalan dengan baik. Alas hak sewa yaitu Surat perjanjian Kontrak Rumah antara Koesanto Soelijanto dengan Souw Tjwan Gin yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2018 sampai dengan 31 Desember 2020 dan kwitansi tanda terima uang sewa rumah tersebut telah dipinjam oleh Tergugat I dari Souw Tjwan Gin untuk digunakan oleh Tergugat I sebagai bukti surat dalam perkara perdata *aquo*.

Berdasarkan substansi bukti Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/ 2013/PN Tgl.tanggal 8 Februari 2018 dan Berita Acara sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks./2013/PN.Tgl tanggal 15 Februari 2018, ternyata alasan pertimbangan diterbitkannya penetapan *aquo* tersebut adalah karena objek tanah dan bangunan yang dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1031/Kemandungan masih melekat Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT. Bank Central Asia Tbk. Seharusnya terlebih dahulu dilakukan *check and recheck* terhadap keberadaan barang tidak bergerak yang telah diletakkan sita persamaan tersebut terkait dengan Harga dan nilai jualnya sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan informasi tentang kepastian Hutang pinjaman Tergugat II dan Tergugat III di PT. Bank Central Asia Tbk, dan jika ada bukti yang menjelaskan bahwa nilai jual objeknya tidak dapat menutupi jumlah ganti kerugian yang dimaksud dalam Putusan Nomor 09/Pdt.G/2009/PN.Tgl tanggal 18 Nopember 2009, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 145/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 7 Juli 2010, Putusan Kasasi No. 2831K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011, Putusan Peninjauan Kembali No. 209 PK/Pdt/2014

tanggal 22 September 2015 yaitu Putusan Perkara Perdata Nomor: 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 maka baru kemudian diletakkan sita eksekusi atas harta kekayaan milik daripada para Tergugat II dan II selaku termohon eksekusi.

Mencermati Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 yang secara tegas-tegas menginstruksikan agar para hakim berhati-hati sekali dalam menggunakan lembaga sita jaminan (*Conservatoir beslag*), dan agar penyitaan dilakukan atau diletakan lebih dahulu atas benda benda yang nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi objek sengketa), jadi harus seimbang dengan yang digugat, dan juga adalah lebih dahulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan ke benda-benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak mencukupi. Sehingga jika harus diletakkan sita eksekusi atas tanah dan bangunan objek perkara maka adalah patut menurut hukum untuk terlebih dahulu mengangkat sita persamaan yang telah dinyatakan Sah dan berharga dalam putusan *judex facite* dan putusan *judex juris* Putusan Nomor 09/Pdt.G/2009/PN.Tgl tanggal 18 Nopember 2009, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 145/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 7 Juli 2010, Putusan Kasasi No. 2831K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011, Putusan Peninjauan Kembali No. 209 PK/Pdt/2014 tanggal 22 September 2015, sehingga dapat mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum atas hak keperdataan para pihak berperkara.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa terbitnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/ 2013/PN Tgl. tanggal 8 Februari

2018 dan Berita Acara sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks./2013/PN.Tgl tanggal 15 Februari 2018 dilakukan dengan tidak hati-hati dan tanpa terlebih dahulu ada konfirmasi dengan pihak PT. Bank Central Asia Tbk selaku pemegang hak tanggung peringkat Pertama atas objek tanah bangunan yang dimaksud sebagai Objek Perkara I dan Objek Perkara II. Maka Peletakan sita eksekusi atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dilakukan secara tidak berhati-hati sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975.

Tindakan Tergugat I yang telah menjadikan Surat perjanjian Kontrak Rumah antara Koesanto Soelijanto dengan Souw Tjwan Gin yang berlaku mulai 1-1-2018 s/d 31-12-2020 dan kwitansi tanda terima uang sewa rumah Jl.AR. Hakim No.149 Tegal yang diterima oleh Tjendrawati, telah dipinjam oleh Tergugat I dari Souw Tjwan Gin pengusaha Rumah Makan “Ibu Gina” kemudian digunakan oleh Tergugat I sebagai bukti surat dalam perkara perdata *aquo* dan juga dalam substansi bukti Putusan Perkara Perdata No.13/Pdt.Bth/2018/PN.Tgl tanggal 24 Juli 2018 dan Putusan Perkara Perdata No.43/Pdt.G/2018/PN Tgl, tanggal 20 Maret 2019 adalah hal yang tidak lazim dilakukan menurut hukum acara perdata dan merupakan ujud dari tindakan penyimpangan atas urgensi keberadaan kedua bukti surat *aquo* ditangan Tergugat I. Peletakan sita eksekusi atas tanah dan bangunan objek perkara tidak sejalan dengan maksud dan substansi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 juga telah tidak mengindahkan hak sewa yang dimiliki oleh Souw Tjwan Gin selaku pengusaha Rumah Makan “Ibu Gina” atas bangunan objek perkara.



Terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli atas benda tidak bergerak adalah lahir dari adanya sifat terbuka Buku III dalam KIH Perdata yang memberikan kebebasan kepada tiap subjek hukum untuk mengadakan perjanjian menurut kehendak para pihak sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan dan Perjanjian pengikatan jual beli atas benda tidak bergerak adalah berlaku sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas dibuat menurut kehendak para pihak yang membuatnya karena ada syarat-syarat yang belum terpenuhi atau akan dipenuhi kemudian, serta perjanjian tersebut dibuat dalam akta notariel dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan rumusan hasil pleno kamar perdata sebagaimana dalam lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, pada Bagian B rumusan hukum Kamar Perdata Umum angka 4 telah digariskan bahwa Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas tanah objek tanah tersebut dengan tatacara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan perundang-undangan yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang(dihadapan/ diketahui Kepala desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek

jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai bukti kepemilikannya atau tanah/objek yang diperjual belikan tidak dalam status disita, atau tanah/objek yang diperjual belikan tidak dalam status Jaminan/hak tanggungan, atau terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dihubungkan dengan jawaban Tergugat II dan Tergugat III yang menyatakan bahwa benar Tanah objek perkara I dan objek perkara II adalah telah dijual kepada Penggugat dan harga tanah telah dibayar lunas oleh Penggugat dan telah diterima oleh Tergugat II dan III, maka Akta Nomor: 01 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 antara Koesanto Soelijanto selaku Penjual dengan Trisno Soelijanto sebagai Pembeli dan Akta Nomor: 03 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 antara Tjendrawati Santoso selaku Penjual dengan Trisno Soelijanto sebagai Pembeli adalah merupakan bukti yang otentik dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Pasal 1338 (3) KUH Perdata, memberikan kekuasaan kepada Hakim

untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti, hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian, manakala perlaksanaan menurut isi perjanjian itu bertentangan dengan itikad baik. Ayat pertama Pasal 1338 KUH Perdata dapat dilihat sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum, maka pada ayat berikutnya yaitu ayat ketiga dalam Pasal 1338 KUH Perdata ini dapat dipandang sebagai suatu tuntutan keadilan. Karena memang maksud dan tujuan dari hukum itu adalah untuk menjamin kepastian hukum dan juga sekaligus untuk memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang diperjanjian harus dipenuhi. Namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan dan kepatutan.

Berdasarkan analisis penulis maka dapat penulis simpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli pada Putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl yaitu rumusan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Jadi pentuk perlindungan hukumnya yaitu:

Secara hukum Akta-akta Notaril jual beli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III, antara lain:

- a. Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang atas Objek Perkara I Sertifikat Hak Milik

No.1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas +177 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri diatasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto.

- b. Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang atas Objek Perkara II Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/ 2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas + 640 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.

**B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli yang Obyek Hukumnya telah Diletakkan Sita Eksekusi pada Putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl**

Itikad baik yang dimaksud dalam doktrin “pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang” merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, di mana *bezit* (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, pada dasarnya merupakan suatu sarana untuk mengalihkan hak kebendaan, di mana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait. Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi jual beli yang dilakukannya.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata.

*“Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.”* (Pasal 531 KUH Perdata)

Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 551 KUH Perdata. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut).

*“Tuntutan seperti itu [mempertahankan besit di hadapan hakim, dalam hal besitnya terganggu, red.] juga boleh diajukan sekalipun besit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindah-tangankan barang tersebut.”* (Pasal 551 KUH Perdata)

Menurut Subekti, *besit* merupakan suatu keadaan lahir, dimana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaan sendiri, keadaan mana oleh hukum diperlindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa. Meskipun masih belum jelas siapa pemilik sah suatu hak kebendaan, tetapi orang yang menguasai hak kebendaan tersebut mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Dalam hal ini, seseorang dianggap seolah-olah sebagai pemilik dari benda yang berada pada kekuasaannya. Sementara menurut Rahmadi Usman, pengertian *besit* mendekati atau hampir sama dengan pengertian *eigendom* (hak milik). Bedanya dengan *eigendom*, *eigendom* menunjukkan suatu

hubungan hukum dengan pemiliknya, sedangkan bezit menunjukkan hubungan nyata antara pemegang *bezit* dengan bendanya.<sup>71</sup>

Bezit pada dasarnya memiliki dua fungsi, yaitu fungsi *politioneel* dan fungsi *zakenrechtelijk*. Setiap pemegang bezit mendapatkan perlindungan hukum dari setiap penganggu yang mencoba untuk mengambil hak kebendaan yang secara nyata ia kuasai. Fungsi *politioneel* memberikan perlindungan hukum terhadap bezit berdasarkan keadaan nyata, tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya milik siapa.<sup>72</sup> Sedangkan fungsi *zakenrechtelijk* mengandung arti bahwa setelah beberapa waktu tertentu keadaan kenyataan itu berjalan tanpa adanya protes dari pemilik yang sebelumnya, maka keadaan kenyataan itu akan barulah menjadi hak, yaitu yang tadinya *bezit* itu akan berubah menjadi lembaga hak milik dengan adanya *verjaring* (daluwarsa).<sup>73</sup>

Perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada *bezit* beritikad baik, bahkan *bezit* dengan itikad buruk juga mendapatkan perlindungan. Seseorang yang menguasai hak kebendaan dinyatakan sebagai *bezit* beritikad buruk, apabila ia mengetahui benda yang ia kuasai merupakan benda milik orang lain.

*“Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”.* (Pasal 532 KUH Perdata)

Namun, terkait adanya itikad buruk ini, menurut KUH Perdata pemegang bezit tak akan dapat memperoleh hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui

---

<sup>71</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 141.

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm. 160.

<sup>73</sup> *Ibid*

lembaga daluwarsa, meskipun dengan lewatnya waktu dia mungkin saja berlindung di balik hapusnya tuntutan hukum.

*“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.”* (Pasal 1967 KUH Perdata)

Dengan demikian, unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperolehnya merupakan unsur yang membedakan antara bezit beritikad baik dengan bezit beritikad buruk. Pada prinsipnya, semua pemegang bezit akan dianggap sebagai pemegang bezit beritikad baik, sampai kemudian dapat dibuktikan sebaliknya (melalui pengadilan).

*“Pemegang besit harus selalu dianggap beritikad baik barangsiapa menuduhnya beritikad buruk, harus membuktikannya.”* (Pasal 533 KUH Perdata)

Pasal ini dengan sendirinya mengatur tentang beban pembuktian dari seorang “pengganggu” penguasaan hak kebendaan (kata “pengganggu” di sini belum tentu berkonotasi negatif, karena bisa jadi dia (ternyata) justru pemegang hak milik yang sah). Bagaimanapun, pihak yang mengganggu harus membuktikan di depan hakim bahwa pemegang bezit terkait merupakan pemegang bezit beritikad buruk, dengan mengajukan bukti bahwa orang tersebut sebenarnya telah mengetahui bahwa dia memperoleh benda yang menjadi obyek perkara tidak secara sah. Selama pengganggu ini tidak dapat membuktikan adanya unsur mengetahui adanya cacat benda tersebut pada pembeli, maka pihak yang menguasai benda terkait tetap harus dianggap sebagai pemegang bezit beritikad baik.

Perlindungan pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah diberikan karena tanah dianggap sebagai benda tidak bergerak karena sifatnya. Peralihan hak atas tanah tidak sekedar peralihan nyata, tetapi harus dilakukan dengan melakukan balik nama. Untuk dapat melakukan balik nama dari penjual dan pembeli, maka penjual haruslah orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Dengan sendirinya, perlindungan pembeli beritikad baik karena ia tidak mengetahui cacat atau cela atas barang yang menjadi objek jual beli.

Terkait dengan perjanjian jual beli pada Putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl, obyek hukumnya telah diletakkan sita eksekusi, berdasarkan analisis penulis bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/ 2013/PN Tgl.tanggal 8 Februari 2018 dan Berita Acara sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks./2013/PN.Tgl tanggal 15 Februari 2018 telah diterbitkan tidak sejalan dengan isi dan maksud dari Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 yang secara tegas tegas menginstruksikan agar para hakim berhati-hati sekali dalam menggunakan lembaga sita jaminan (*Conservatoir beslag*), dan agar penyitaan dilakukan atau diletakkan lebih dahulu atas benda-benda yang *nilainya diperkirakan* tidak jauh melampaui nilai gugatan (*nilai uang yang menjadi objek sengketa*), jadi harus seimbang dengan yang digugat, dan juga adalah lebih dahulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan ke benda-benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak mencukupi, sehingga akibat hukumnya yaitu: Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II sebagaimana disebut dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal No. 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari



2018 Jo. No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl Jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg Jo. No. 2831 K/Pdt/2010 Jo. No. 209 PK/Pdt/20148 Februari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl adalah cacat juridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat.

Adanya bukti Akta Nomor: 02 tentang Kuasa tanggal 5 September 2017 dari Koesanto Soelijanto selaku Pemberi Kuasa kepada Trisno Soelijanto sebagai Penerima kuasa dan bukti Akta Nomor: 04 yaitu Kuasa tanggal 5 September 2017 dari Tjendrawati Santoso selaku Pemberi Kuasa kepada Trisno Soelijanto sebagai Penerima kuasa adalah membuktikan bahwa Penggugat telah diberi hak dan kebebasan oleh Tergugat II dan Tergugat III untuk membalik nama alas hak tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor: 01 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 antara Koesanto Soelijanto selaku Penjual dengan Trisno Soelijanto sebagai Pembeli dan Akta Nomor: 03 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 antara Tjendrawati Santoso selaku Penjual dengan Trisno Soelijanto sebagai Pembeli menurut kehendak dan pertimbangan dari Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Jo Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Jadi Akta Nomor: 01 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017, Akta Nomor: 02 yaitu Kuasa tanggal 5 September 2017, Akta Nomor: 03 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017, dan Akta Nomor: 04 yaitu Kuasa tanggal 5 September 2017 telah dinyatakan merupakan produk bukti yang sah

yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan kewenangannya yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, Penggugat secara hukum merupakan pembeli yang beritikad baik dan dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa I dan objek sengketa II.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah di uraikan di atas maka dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl yaitu ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Jadi Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017, Akte Kuasa No. 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris atas Objek Perkara I dan Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017, Akte Kuasa No. 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris atas Objek Perkara II secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III.
2. Akibat hukum perjanjian jual beli yang obyek hukumnya telah diletakkan sita eksekusi pada putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl mengingat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/ 2013/PN Tgl dan Berita Acara sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks./2013/PN.Tgl telah diterbitkan tidak sejalan dengan isi dan maksud dari Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, maka Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II adalah cacat jurisdi dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera

diangkat. Sedangkan Akta Nomor: 01 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017, Akta Nomor: 02 yaitu Kuasa tanggal 5 September 2017, Akta Nomor: 03 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017, dan Akta Nomor: 04 yaitu Kuasa tanggal 5 September 2017 telah dinyatakan merupakan produk bukti yang sah yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan kewenangannya yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Maka Penggugat secara hukum merupakan pembeli yang beritikad baik dan dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa I dan objek sengketa II.

## **B. Saran**

1. Masyarakat dalam melakukan perjanjian jual beli dilandasi dengan itikad baik dalam pelaksanaan suatu kontrak, dan mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.
2. Sebelum melakukan perjanjian jual beli, masyarakat melihat dan meneliti barang atau objek jual beli, serta mengetahui keabsahan kepemilikan barang sehingga dapat mencegah hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan pembeli karena kurangnya kehati-hatiannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badrulzaman, Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III*, Alumni, Bandung, 2006.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, United States of America, 2004.
- Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Darus, Mariam, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 2005.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Hermawan, Ari, *Perlindungan Hukum Pembantu Rumah Tangga Dari Perspektif Hukum Ketenagakerjaan*, Yogyakarta, 2004.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, Jakarta: FH UII, 2017.
- Komariah, *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2000.
- Miru, Ahmad, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2010.
- Muljadi, Kartini & Widjaja, Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000.

- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Rahardjo, Handri, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2003.
- Rahardjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Salim, H.S., *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Samuel, M.P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rinca Cipta, 2007.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Widjaja, Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

**Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016.

**Jurnal dan Internet:**

Hamdaliah, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*, LamLaj, Vol. 1 No. 2, September 2016

Sutrisnoputra, I Nym Ary Sarna, Kadek, *Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli (Study Kasus Putusan No: 722/Pdt.G/2014/PN.Dps Tentang Jual Beli Rumah)*, Kertha Semaya, Vol. 04 No. 01, Februari 2016

Santosa, Keri, *Perlindungan Hukum bagi Pihak-Pihak yang Beritikad Baik dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb)*. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2, Juni 2017

<http://seputarpengertian.blogspot.co.id/2014/01/seputar-pengertian-perlindungan-hukum.html>, (20 Oktober 2019).

<http://tidakdijual.com/content/pengertian-syarat-formal-dan-material-badan-hukum>, (20 Oktober 2019).